







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Rune

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rune med säte i Gävle org.nr. 785000-2176 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gävle Brynäs 46:1	1956-06-04	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 20260101-20261231, försäkr.nr 542539*03 . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	förråd	13
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 805
6	garageplatser	75
Totalt 42 objekt		**1 893**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 16 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elvira von Wirén	Ordförande	2024-06-17
Annika Ärlehed	Ledamot	2025-06-11
Dimitrios Kaliambakas	Ledamot	2025-03-28
Pamela Mattjus	Suppleant	2025-03-28
Matilda Eriksson	Suppleant	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elvira Von Wirén.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elvira von Wirén, Annika Ärlehed, Dimitrios Kaliambakas.

Revisorer har varit: Michael Johansson vald av föreningen, revisor hos Revisionspalatset i Gävle AB.

Valberedning har varit: vakant, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-19. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-30

1.Asbestsanering av hela styrelserummet maj 2025 , samt även rörböjar i pannrummet, källaren Femte Tvärgatan 17 a via Probaco Gävle.
Pga att man fann asbest i 2 av 5 prover på Eurolab.
2.Relining av samtliga rör under bottenplattan samt ett rör ingjutet i Skyddsrumsväggen maj-juli 2025 .Utförare VVS-Teknik Gävle.
3.Statuskontroll , samtliga lägenheter, med fokus på fuktskador 1,2 juli 2025.Utförare Probaco Gävle.
4.Gummilister på alla garageportar bytta, utom en där medlem ej ville få listen utbytt(nr 4) .Utförare Gargeportexperten.
5.Pga vattenskador i stommen på mer än en lägenhet har styrelsen beslutat pröva ansvarsfrågan i ett fall och begära skadestånd enl Skadeståndslagen 2 kap, 1 § Skadeståndsansvar pga eget vållande.
6 .Pgav ökad värmeinstrålning sommartid, från den svartasfalterade innegården, mot de lägenheter på 23 m2 som saknar balkong och tvärdragsmöjligheter, provas markiser på en lägenhet som solskydd.
7. Genomgång av samtliga matförråd, 17a, källaren, uppmärkning då en del medlemmar har 2 förråd, andra inga och mycket skräp anhopats där.Utrensning efter 8.12. 2025 enligt meddelande till alla berörda, av omärkta förråd .
8.Uppföljning Efterkontroll 20251201, av Statuskontrollen i juli, med Rättelseanmaning via HSB jurist, Sthlm,till 7 medlemmar.
9.Då en medlem ansökt om att riva vägg och bila i golv pga renovering av badrum , anlitas Kontrollbolaget. Gävle, som utredare av hållfasthet, redovisning av ritningar före och efter renovering, etc, med mycket bra resultat.
10. Renovering av grinden till innegården , med byte av motor och vridarm.Utförare Certego.
11.Nytt avtal med Certego angående nyckelhantering: Jouröppning sköts av Certego mot avgift till berörd , samt hämtning och
lämning av nyckel till entreprenörer.
Det är alltså inte ordförandens uppgift längre.
12.Pga sjukdom saneras en lägenhet på bekostnad av medlem, och byte av lägenhetsdörr för 28000 kr bekostas av föreningen enl stadgar.
13. Vattenskada i Skyddsrummet på inner-och yttervägg 20250815, skadebesiktning och omfattningsskada enl protokoll Probaco , anmäls som krav på åtgärd till Gävle kommun med rek post.Jordhög på kommunens mark som ligger mot husets 17c, vägg, saneras
omedelbart av kommunen och kommunens fastighetsförsäkring utreder skadeanspråk från föreningen,
fortfarande 20251221.

14.Upphandling av ny Centralenhet i värmestyrningen pga att 2G och 3 G fasas ut,Gävle Energi ansvarar.Kostnad 7500kr.
15.Mål i Hyres-och Arrendenämnden , Sundsvall, avgjort: Medlem har rätt att hyra ut pga att lägenheten är "SVÅRSÅLD", i princip hur lämge som helst med omprövning via Arrende-och Hyresnämnden, när senaste uthyrningsperioden slutat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av alla samlingsrör under bottenplattan samt ett rör ingjutet i skyddsrumsväggen.
2024	IMD mätare utbytta p.g.a. att 2G och 3G ska läggas ned. Lagning av hål i väggen i skyddsrummet. Spackling och målning av mangelrummet och skyddsrummet är utfört. Taktillsyn utförs varje år. Vattenmätare kollas varje år. Garageportar och grind kollas varje år. Läckage av avloppsrör , byte av 4 m
2023	Filmning, stamspolning, samtliga rör, fräsning v.b. Torktumlare renoverad. Inköp ny tvättmaskin. Taksäkerhetsinspektion, takrenovering som takstoppar och snörasskydd balkongtak och inköp löpande tillsyn Gästrike Plåt. Belysning innergård kollad. Byte av VVC-rör/varmvattencirkulationsrör till pannan. Totalsanering av soprum
2022	Uppföljning av statuskontroll 2021: obligatoriska brandvarnare alla lgheter. Renovering av porttelefon, byte till Tele2.
2021	Relining dagvattenrör innergård, samt byte av kalklösare. Underhåll av källare och tvättstuga.
2020	Renovering av entrépartier/dörrar, med stål , aluminium Särskild händelse: utredning av kameraövervakning på p-platser.Installation :50 000 kr

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Radonmätning av 8 lägenheter Byte av nyckelsystem pga att cylindrarnas patent slutar gälla. Målning av metallstaket runt källartrappan till skyddsrummet. Renovering av trappan till Skyddsrummet. Målning av soprummet.
2027	Tillsyn av alla balkongplattor pga sprickbildning på infästen av stålkonstruktionen som håller upp balkongplåten. Z-Bygg, Bo Zettergren. OVK. Sotningsväsendet Gävle
2028	Energideklaration. Asfaltering, omplanering av innergård pga ökad värmeutstrålning mot lägenheterna mot gården.
2029	.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	235	146	250	243
Skuldsättning, kr/kvm	367	388	938	1 549	1 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	385	407	983	1 624	1 661
Räntekänslighet, %	0	0	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	288	268	272	258	245
Årsavgifter, kr/kvm	980	945	925	856	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	96	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	942	921	809	783
Nettoomsättning, tkr	1 855	1 784	1 658	1 532	1 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	-541	319	132	322	113
Soliditet, %	16	40	16	8	-1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har kostnadsfört en relining för stammarna i huset. Under 2026 kommer föreningen att konverteras till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 457 750 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5%.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	160 700	0	0	160 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 296 333	0	-414 848	1 881 485
S:a bundet eget kapital, kr	**2 457 033**	**0**	**-414 848**	**2 042 185**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 029 824	318 500	414 848	-1 296 475
Årets resultat, kr	318 500	-318 500	-540 747	-540 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 711 324**	**0**	**-125 899**	**-1 837 222**
S:a eget kapital, kr	**745 709**	**0**	**-540 747**	**204 963**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 805 848 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 711 323
Årets resultat, kr	-540 747
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	805 848
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 837 222**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 837 222**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 854 514	1 781 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 879	2 221
Summa Rörelseintäkter		**1 900 394**	**1 783 785**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 189 732	-1 127 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 262	-109 956
Personalkostnader	Not 6	-44 934	-59 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-94 523	-126 273
Summa Rörelsekostnader		**-2 426 450**	**-1 422 895**
Rörelseresultat		**-526 057**	**360 890**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 147	3 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 836	-45 891
Summa Finansiella poster		**-14 690**	**-42 390**
Resultat efter finansiella poster		**-540 747**	**318 500**
Resultat före skatt		**-540 747**	**318 500**
Årets resultat		**-540 747**	**318 500**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	582 645	655 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	21 540
Summa Materiella anläggningstillgångar		**582 645**	**677 168**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		0	52 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**0**	**52 500**
Summa Anläggningstillgångar		**582 645**	**729 668**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		256	256
Aktuell skattefordran		4 232	11 719
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	563 352	359 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 615	89 735
Summa Kortfristiga fordringar		**675 455**	**461 216**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**300 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	35 709	378 218
Summa Kassa och bank		**35 709**	**378 218**
Summa Omsättningstillgångar		**711 164**	**1 139 434**
Summa Tillgångar		**1 293 809**	**1 869 101**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700	160 700
Fond för yttre underhåll		1 881 485	2 296 333
Summa Bundet eget kapital		**2 042 185**	**2 457 033**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 296 475	-2 029 824
Årets resultat		-540 747	318 500
Summa Ansamlad förlust		**-1 837 222**	**-1 711 323**
Summa Eget kapital		**204 963**	**745 710**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	694 772
Summa Långfristiga skulder		**0**	**694 772**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	694 772	40 000
Leverantörsskulder		161 454	79 587
Skatteskulder	Not 15	0	9 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 354	1 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	222 266	298 289
Summa Kortfristiga skulder		**1 088 846**	**428 620**
Summa Skulder		**1 088 846**	**1 123 392**
Summa Eget kapital och skulder		**1 293 809**	**1 869 101**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-526 057	360 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	94 523	126 273
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**94 523**	**126 273**
Erhållen ränta	4 990	3 501
Erlagd ränta	-24 318	-50 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-450 862**	**439 846**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 824	-13 201
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 936	-10 411
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-6 889**	**-23 613**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-457 750**	**416 233**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-60 725
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	52 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**52 500**	**-60 725**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	-1 040 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-40 000**	**-1 040 000**
Årets kassaflöde	**-445 250**	**-684 492**
Likvida medel vid årets början	**992 453**	**1 676 945**
Likvida medel vid årets slut	**547 203**	**992 453**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	50 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 639 704	1 584 264
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	63 837	50 955
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	65 100	70 508
Hyror lokaler	0	2 670
Hyror garage och parkeringsplatser	57 696	53 796
Hyror övrigt	3 340	2 670
Övriga primära intäkter	25 087	16 701
Summa Bruttoomsättning	**1 854 764**	**1 781 564**
Hyresbortfall	-250	0
Summa	**-250**	**0**
Summa Nettoomsättning	**1 854 514**	**1 781 564**

I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	37 580	0
	Övriga sekundära intäkter	8 299	2 221
	Summa Övriga rörelseintäkter	**45 879**	**2 221**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-309 858	-240 669
	Snö och halk-bekämpning	-19 599	-31 732
	Reparationer	-187 371	-176 413
	Planerat underhåll	-805 848	0
	Försäkringsskador	-109 680	0
	El	-86 575	-94 897
	Uppvärmning	-264 815	-257 111
	Vatten	-195 087	-155 876
	Sophämtning	-64 851	-63 771
	Fastighetsförsäkring	-31 841	-17 967
	Kabel-TV och bredband	-71 837	-53 778
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 847	-34 360
	Övriga driftkostnader	-523	-1 028
	Summa Driftskostnader	**-2 189 732**	**-1 127 601**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 445	-18 911
	Administrationskostnader	-18 588	-26 225
	Extern revision	0	-36 500
	Föreningsverksamhet	-7 847	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-57 382	-27 645
	Summa Övriga externa kostnader	**-97 262**	**-109 956**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-28 950	-31 650
	Övriga arvoden	-12 700	-19 997
	Löner och övriga ersättningar	0	-98
	Sociala avgifter	-3 284	-7 320
	Summa Personalkostnader	**-44 934**	**-59 064**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-72 983	-104 733
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 540	-21 540
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-94 523**	**-126 273**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 408 779	6 348 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 000	40 000
	Årets investeringar	0	60 725
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**6 448 779**	**6 448 779**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 793 151	-5 688 418
	Årets avskrivningar	-72 983	-104 733
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 866 134**	**-5 793 151**
	Utgående redovisat värde	**582 645**	**655 628**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 135 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	136 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 814 000	3 158 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	187 000
Summa	**13 949 000**	**14 481 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	3 876 000	3 876 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 876 000**	**3 876 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	511 494	314 235
	Övriga fordringar	51 858	45 271
	Summa Övriga fordringar	**563 352**	**359 506**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	4 156	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 459	89 735
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 615**	**89 735**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB Placeringskonto	0	300 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**300 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB konto	35 709	378 218
	Summa Kassa och bank	**35 709**	**378 218**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,20%	2026-03-01	694 772	40 000
			694 772	**40 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	694 772
Kortfristig del	694 772
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	40 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,20%	2026-03-01	694 772	40 000
			694 772	**40 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	694 772
Kortfristig del	694 772

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	0	9 188
	Summa Skatteskulder	**0**	**9 188**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	946	946
	Inre fond	610	610
	Övriga kortfristiga skulder	8 799	0
	Summa Övriga skulder	**10 354**	**1 555**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	160 720	139 898
	Upplupna räntekostnader	1 667	2 149
	Övriga upplupna kostnader	59 878	156 242
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**222 266**	**298 289**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rune
Org.nr 785000-2176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rune för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Dokument-ID 092221155575761683 Signerat m

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rune för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Dokument-ID 09222115557576168316 Signerat MJ

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 22 april 2026

Michael Johansson
Godkänd revisor

Dokument-ID 09222115557570168316 Signerat MJ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Rune signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elvira von Wirén
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:19:00

Annika Ärlehed
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:38:21

Dimitrios Kaliambakas
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:42:38

Michael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:08:48

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Rune signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:06:17

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.